

bramiento derivaría de una escritura cuya calificación denegatoria fue confirmada. 2.º Que la denominación social constituye un elemento jurídico regulado en los artículos 2 y 8 de la Ley de Sociedades Anónimas, y 363 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, con arreglo a los cuales la denominación ha de ser única sin que las siglas o denominaciones abreviadas puedan formar parte de la denominación, salvo las previstas en el propio Reglamento en su artículo 368. 3.º Que en el presente caso en el anuncio de la convocatoria publicada en el "Boletín Oficial del Registro Mercantil" aparece como denominación social la de «Fundición y Acabados del Cobre, Sociedad Anónima», y debajo de su denominación y, entre paréntesis, como anagrama, (FACOSA), sin que forme parte de la denominación adoptada, dado su carácter incidental y sin enlace con el resto de las palabras de la razón social, y dado que la denominación real es la de «Facosa-Fundición y Acabados del Cobre, Sociedad Anónima», se ha suprimido en aquélla una palabra de la denominación, que habría podido inducir a error e impedir la asistencia a la Junta de determinados accionistas para el ejercicio de sus derechos sociales.

## V

Don César Fernando Gutiérrez Cortina, invocando la representación de la Sociedad por su condición de Secretario del Consejo de Administración, se alzó contra la anterior decisión del Registrador, reproduciendo íntegramente las alegaciones hechas en el escrito social de interposición del recurso.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 y 42 del Código de Comercio; 97, 115, 212, 218 y 219 de la Ley de Sociedades Anónimas; 6, 58, 67, 71, 80, 109, 329 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, así como el artículo 112 del Reglamento Hipotecario.

1. Planteada como cuestión previa la falta de legitimación del recurrente para la interposición del presente recurso, habida cuenta de que la condición en que actúa (Secretario del Consejo de Administración) no resulta inscrita en el Registro Mercantil, procede rechazar dicha objeción toda vez que siendo precisamente el nombramiento del recurrente para dicho cargo, uno de los acuerdos adoptados en la Junta debatida, cuya inscripción se solicita, su legitimación queda plenamente avalada por el artículo 67, letra a), del Reglamento del Registro Mercantil.

2. Respecto de la cuestión planteada por el primero de los defectos de la nota, ninguna consideración procede efectuar ahora, toda vez que el recurso en él referido ha sido ya resuelto por este Centro directivo en Resolución de 2 de agosto de 1993.

3. En cuanto a la cuestión de fondo planteada, consiste en decidir exclusivamente si es válida la convocatoria de la Junta general ordinaria de la Sociedad celebrada el 4 de junio de 1992, habida cuenta que en el anuncio de la convocatoria publicado en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» la Sociedad convocante venía identificada por la denominación «Fundición y Acabados del Cobre, Sociedad Anónima» (FACOSA), en tanto que su verdadera denominación, según el Registro Mercantil, es la de «Facosa-Fundición y Acabados del Cobre, Sociedad Anónima».

4. Aunque es cierto que la falta de identidad entre la verdadera denominación de una Sociedad y la que figura como tal en los anuncios de convocatoria de sus Juntas generales supone un defecto de forma que podría acarrear la nulidad de la convocatoria y, por tanto, de los acuerdos en ella adoptados, no lo es menos que la discrepancia ahora planteada carece claramente de entidad suficiente como para inducir a error a los convocados, máxime si se tiene en cuenta que en el anuncio paralelo publicado en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia la denominación de la Sociedad se recogía debidamente. Si a ello se añade la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico evitando la reiteración de trámites y costes innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales, deberá convenirse en la improcedencia de elevar la discrepancia debatida a la categoría de defecto obstativo de la inscripción de los acuerdos adoptados en esa Junta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 3 de agosto de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Barcelona.

**22934** RESOLUCION de 17 de agosto de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cartagena don Antonio Trigueros Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Cartagena a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cartagena don Antonio Trigueros Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Cartagena a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 17 de mayo de 1991, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Cartagena don Antonio Trigueros Fernández, don José Andreo García y su esposa doña Federica García Mendosa, industrial y sus labores, respectivamente, emitieron cinco obligaciones hipotecarias al portador, cuatro de ellas de 4.000.000 de pesetas, serie A, números 1 al 4, y una de 8.000.000 de pesetas, serie B, número 1, quedando cada una de aquellas cinco obligaciones garantizadas por una hipoteca sobre cinco fincas distintas. En el párrafo último de la estipulación primera se decía: «Si el tenedor o tenedores de las obligaciones de referencia hubieran de acudir a la vía judicial para el cobro de su crédito e intereses, podrán utilizar el procedimiento ejecutivo ordinario o el judicial sumario del artículo 120 y siguientes de la Ley Hipotecaria a su elección, devengando el total crédito reclamado, desde el momento de su descubrimiento el 20 por 100»; en su estipulación segunda: «Las citadas obligaciones, mientras no se reclame el importe por ellas representado, devengarán un interés del 15 por 100 anual, pagadero por anticipado en el momento de la suscripción, advirtiendo la parte emitente que se reserva el derecho de satisfacer el crédito y proceder a su cancelación en cualquier tiempo, pero si lo realiza antes de transcurrir períodos completos de un año, renuncia a la solicitud de devolución de intereses anticipados», y en la cuarta que «En garantía del pago del capital representado por las letras emitidas por un importe de 24.000.000 de pesetas, el pago de sus intereses de tres anualidades al 15 por 100 anual desde el momento de su descubrimiento y del 20 por 100 del citado principal, que se fijan para costas y gastos, en su caso, la parte emitente constituye primera hipoteca». Las estipulaciones séptima, octava, novena y undécima establecen lo siguiente: «Séptima.—Se obliga la parte emitente a conservar lo hipotecado en buen estado; a satisfacer cuantos gastos e impuestos se originen con motivo de este otorgamiento y los de cancelación, en su día. Octava.—La parte emitente se obliga igualmente a pagar con puntualidad los gastos que le son imputables a tenor de la presente escritura, la contribución territorial y cuantas otras contribuciones e impuestos ya existentes o que se establezcan en lo sucesivo, así por capital como por intereses, aun cuando sean exigibles a los tenedores de las letras y a exhibir estos los comprobantes de los pagos, si así lo exigieran. La falta de observancia de cualquiera de sus partes, de los compromisos de pagos señalados en la presente estipulación y en la anterior, dará derecho a los tenedores a considerar vencida la obligación y a exigir ejecutivamente la solvencia total de la misma. Novena.—También podrán los tenedores pagar por cuenta de la parte emitente las cantidades que, obligada ésta a satisfacer como expresan las estipulaciones precedentes, dejare en descubierto, así como el importe de cualquier carga o afección de rango preferente al de esta escritura garantizado con lo hipotecado. Las sumas que aporten dichos tenedores de las obligaciones devengarán a su favor el interés del 20 por 100, y en cualquier momento podrá exigir el pago de las mismas y de los intereses. Undécima.—La parte emitente se obliga también: a) En el supuesto de que exigida la devolución del principal garantizado y sus intereses por darse el caso previsto, la parte emitente o aquellos de sus causahabientes o familiares que a la sazón estuvieren ocupando el todo o parte de lo hipotecado sin pagar merced, adquirirán el carácter de arrendatarios de ello, tan pronto como se confiera a los tenedores de las letras la posesión judicial interina. b) A tener asegurado lo hipotecado del riesgo de incendios durante la vigencia de la deuda, en cantidad suficiente para cubrir el principal de esta, sus intereses de cinco anualidades y la cantidad fijada para costas y gastos, consistiendo que los tenedores de las obligaciones, caso de siniestro, cobren directamente de la Compañía aseguradora cuando la misma deba abonar a la parte siniestrada y lo apliquen a la solvencia de lo que por el presente instrumento público se adueña, o bien a reparar los daños causados, si bien en este caso de acuerdo con la parte deudora». Por otra escritura otorgada por los mismos interesados ante el mismo Notario con

fecha 8 de octubre de 1991, se rectificaba la anterior en el sentido de hacer constar que la hipoteca constituida lo era en garantía de las cinco letras de cambio que en la misma se reseñaban.

## II

La primera de dichas escrituras fue presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Cartagena el 1 de agosto de 1991, asiento número 902, y la segunda el 10 de octubre de 1991, asiento número 1.680, siendo calificadas ambas con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento en unión de los títulos emitidos y de la escritura de rectificación de la presente, autorizada por el mismo fedatario el 8 del corriente, que causó asiento de presentación 1.680 del mismo tomo del Diario, practicado con fecha 10 del mismo mes, se observan los siguientes defectos que impiden la inscripción solicitada: 1.º Resultando de los títulos emitidos que cada obligación está asegurada especialmente con la hipoteca constituida sobre una determinada de las fincas hipotecas; 1.a) existe una contradicción entre el contenido de éstos y la escritura, por no tratarse propiamente de una hipoteca en garantía de emisión de obligaciones, sino de cinco hipotecas en garantía de otros tantos títulos al portador emitidos aisladamente, que no pueden ser definidos como obligaciones al faltar el requisito de la homogeneidad; 1.b) y que por estar al tiempo de la constitución de la hipoteca en poder del emitente, vulneran la prohibición de la hipoteca de propietario (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1990). 2.º Que aun para el caso de que se subsane lo anterior (1.a), o no se estimase cierto y se considerase hipoteca en garantía de una propia emisión de obligaciones, resultarían los siguientes defectos: 2.a) No consta la inscripción de la emisión en el Registro Mercantil; 2.b) Falta el nombramiento y la intervención de un Comisario (artículo 283 Ley de Sociedades Anónimas), que asegure la bilateralidad de la emisión y excluya la hipoteca de propietario; 2.c) No se expresan las circunstancias exigidas por los artículos 2, 85, b) y f), del texto refundido de la Ley citada y 274 en lo concordante del Reglamento del Registro Mercantil; y 2.d) No se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 26 y concordantes de la Ley del Mercado de Valores. Todo ello de conformidad con los preceptos y aplicación analógica citados en la Resolución invocada. 3.º Falta de claridad del título entre el párrafo último de la estipulación primera y las segunda y cuarta, toda vez que, siendo los intereses de demora del 20 por 100 y los remuneratorios, pagaderos por anticipado, del 15 por 100, la estipulación cuarta asegura intereses al 15 por 100 desde el momento de su "descubrimiento". 4.º Las estipulaciones séptima, octava, novena y undécima, b, son de carácter obligacional y a las que de aquellas se trata de dar trascendencia real, hacen depender el vencimiento de la hipoteca de una conducta del deudor distinta del cumplimiento de la obligación asegurada (Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987). Los defectos 1.b y 2.b, siendo excluyente el primero, y cuarta, son insubsanables. Habiéndose presentado con fecha 10 del corriente, como subsanatoria y no modificativa de ésta, la escritura de rectificación antes citada en el sentido de que la hipoteca constituida lo es en garantía de las letras de cambio que en la misma se dice, y no en la de las obligaciones emitidas, son solicitud de que ambas produjesen efectos registrales desde la fecha de la presentación de la escritura rectificadora, se deniega dicha solicitud por ser contraria a los artículos 1.218, 1.219, 1.857-1.º, 1.876 y 1.927-2.º del Código Civil, y 24, 219 y 220 de la Ley Hipotecaria, siendo además preciso, al existir títulos intermedios presentados, el consentimiento de quienes deriven algún derecho del despacho de los mismos que, obviamente, resultarían perjudicados por la rectificación solicitada. Contra la presente podrá interponerse recurso gubernativo en la forma y plazos que establece el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Cartagena, 24 de octubre de 1991.—El Registrador, firmado: Bartolomé Nieto García».

## III

Don Antonio Trigueros Fernández interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Primero.—Que es un error de calificación entender que en la primera escritura se constituye una hipoteca en garantía de obligaciones hipotecarias y en la segunda una subsanación de la anterior, en el sentido de considerarla constituida en garantía de letras de cambio, puesto que en realidad se trata de una hipoteca ordinaria, que garantiza la relación causal subyacente a la emisión de los títulos, estos es, la relaciones comerciales existentes entre la parte hipotecante y doña Adelaida Noguera García, tomador de las mismas. Segundo.—Que la escritura de rectificación no supuso novación alguna de la obligación garantizada, que fue siempre la misma, siendo su finalidad únicamente la de sustituir el medio de pago de la referida deuda que originariamente lo fueron las obligaciones hipotecarias y ahora lo constituyen las letras

sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de fechas 2 de septiembre de 1983, 4 de julio de 1984 y 14 de octubre de 1986, solicitándose por todo ello la revocación de la nota del Registrador de modo que se inscriba el título en los términos que resultan de la rectificación luego practicada, como una hipoteca ordinaria y con el rango y preferencia que correspondan al momento de su presentación en dicho Registro de la Propiedad.

## IV

El Registrador de la Propiedad número 1 de Cartagena mantuvo su nota de calificación y, entendiendo que el recurso interpuesto lo es únicamente contra la parte de la nota de calificación relativa a la denegación de la solicitud de que la escritura de rectificación surta efectos registrales desde la presentación de la escritura rectificadora, informó: 1.º Que en el Registro se presentaron los siguientes documentos: a) El 1 de agosto de 1991 la escritura de 17 de mayo de 1991, asiento 902, del Diario 179, siendo retirada por el presentante con fecha 7 de agosto de 1991. b) El 2 de agosto de 1991 un mandamiento de embargo dimanante del juicio ejecutivo número 661/91, ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Murcia a instancia del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», contra los hipotecantes y por el cual se ordenaba la anotación del embargo sobre las cinco fincas hipotecadas en la escritura anterior y que motivó el asiento 915 del mismo Diario. c) El 24 de septiembre de 1991 un mandamiento de embargo dimanante del juicio ejecutivo número 32/91, ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Cartagena a instancias de «Pedro Castejón, Sociedad Anónima», contra los hipotecantes y por el cual se ordenaba igualmente la anotación del embargo sobre las cinco fincas hipotecadas y que motivó el asiento 1.461 del mismo Diario. d) El 10 de octubre de 1991 la escritura de rectificación de 8 de octubre de 1991, asiento 1.680 del Diario 179, devolviéndose posteriormente el 14 de octubre de 1991 la escritura que había sido presentada bajo el número 902 del Diario 179, el cual quedó prorrogado así como los posteriores, conforme al artículo 97 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que la hipoteca constituida en la escritura rectificadora lo fue en garantía de una emisión de obligaciones y ello es así porque se ha constituido no a favor de un acreedor determinado, sino de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones aseguradas, se ha asegurado no una relación jurídica subyacente sino el crédito incorporado a la obligación y por ello vencida la hipoteca el facultado para exigir el capital asegurado no son otras personas que los tenedores de las obligaciones. Igualmente en la escritura de rectificación también se trata de una hipoteca constituida en garantía de letras de cambio y no de ninguna relación causal subyacente. 3.º Que la diferencia entre una hipoteca constituida en garantía de una deuda ordinaria, cuyo pago está instrumentalizado mediante letras de cambio, y la constituida en garantía de cambiales como títulos transmisibles, por endoso, radica en que la primera es constituida en favor de persona determinada mientras que la segunda lo es a favor de los tenedores presentes o futuros de los títulos asegurados, y que en la hipoteca ordinaria lo que vence es la obligación asegurada, mientras que en la constituida en garantía de títulos los que vencen son éstos, siendo necesario presentar junto con la demanda el título cuya tenencia legitimada por el correspondiente endoso asegura la cualidad de acreedor garantizado por la hipoteca. 4.º Que, por tanto, no procede plantearse si hubo o no novación modificativa con relación a la pretendida relación causal subyacente, toda vez que las obligaciones aseguradoras por la hipoteca lo fueron los créditos documentarios que por su incorporación a título valor quedan desligados respecto de terceros de la relación causal primitiva. 5.º Que siendo distintos los créditos asegurados y dado el carácter accesorio del derecho de hipoteca respecto a la obligación garantizada hay que concluir que se trata de hipotecas distintas, por lo que resulta improcedente la pretensión del recurrente de que los créditos incorporados a letras emitidas el 8 de octubre de 1991 queden asegurados con la hipoteca constituida en esa fecha con la prioridad respecto terceros de 1 de agosto de 1991. 6.º Que aunque se considerase, como pretende el recurrente, que hubo reconocimiento de deuda y que las letras de cambio sustituyen sin novación a las obligaciones, la conclusión a la que habría de llegarse sería la misma, dado que de conformidad con el artículo 1.219 del Código Civil «las escrituras hechas para desvirtuar otra escritura anterior entre los mismos interesados solo producirán efectos contra terceros cuando el contenido de aquéllas hubiere sido anotado en el registro público competente» y según el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, la fecha de inscripción para todos los efectos que ésta haya de producir sea la de su presentación en el Registro. Por lo que a la escritura presentada el 10 de octubre de 1991 no puede dársele la prioridad de 1 de agosto de 1991, pues se estarían perjudicando a los terceros intermedios titulares de la anotación preventiva de embargo existentes sobre las mismas fincas.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota del Registrador impugnada, por entender que ambas escrituras son un claro caso de contradocumentación o de negocio recogido en pluralidad de documentos, en cuyos supuestos la contraescritura de rectificación en modo alguno puede producir perjuicio a terceros, quienes pueden impugnar la escritura primordial por falta de integridad o falta de sinceridad deducidas de la contraescritura de rectificación, por lo que no puede accederse a la petición del recurrente de que los efectos de la escritura de rectificación se retrotraigan a la fecha de presentación de la escritura rectificadora.

## VI

El Notario autorizante de la escritura don Antonio Trigueros Fernández apeló ante esta Dirección General argumentando sobre las cuestiones varias del recurso: 1.º Prioridad registral: La da el día y hora del asiento de presentación del título inscribible, y por tanto, en este caso la tendría la primera de las escrituras presentadas desde el 1 de agosto de 1991. Este criterio no se ve modificado porque exista una escritura de rectificación presentada posteriormente, pues ambas escrituras forman un único título inscribible, y el asiento de representación de la escritura de rectificación puede considerarse accesorio respecto del de la escritura rectificadora. Así se deduce de los artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria y 421 de su Reglamento. Además, ha de tenerse en cuenta que al haberse constituido la hipoteca en escritura de 17 de mayo de 1991, los hipotecantes ya se reconocieron deudores, de manera pública y auténtica con eficacia frente a terceros, precisamente desde esa fecha —cfr. 1.218 del Código Civil—, sin que pueda por tanto anticiparse al acreedor de aquella obligación garantizada con la hipoteca otros derechos de fecha posterior a ella como serían los créditos garantizados con anotación de embargo. 2.º Rectificación documental: Con ella no se modifica la obligación garantizada que sigue siendo la misma pero que, mientras por la primera escritura estaba representada por títulos al portador, por la segunda pasa a estarlo por títulos a la orden, consecuentemente los posibles terceros acreedores posteriores respecto a la fecha de la escritura de constitución de la hipoteca de 17 de mayo de 1991, no pueden considerarse perjudicados por la rectificación efectuada, ya que consta para ellos que en el Registro de la Propiedad sobre las mismas fincas, existe ya una hipoteca constituida en garantía de una obligación dineraria concreta que no se ha extinguido ni modificado, pues la rectificación solo ha afectado a la forma de estar representada esta obligación, no siendo aplicable el artículo 1.219 del Código Civil más aun cuando este precepto se refiere a documentos contradictorios y no a documentos complementarios y aclarativos del primero. 3.º Naturaleza de la obligación garantizada: Estamos en presencia de una hipoteca constituida en garantía del cumplimiento de una obligación dineraria que fue representada primero por los títulos al portador (obligaciones) y después por títulos a la orden (letras de cambio), pero no que hay dos hipotecas diferentes en garantía de títulos diferentes. Consecuentemente las referencias que en una y otra escritura se hicieran a los artículos 154 y siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria no tenían otro sentido que el de declararlos aplicables en la medida que fueran pertinentes, sin que en ningún caso pueda prevalecer sobre la voluntad expresamente manifestada por las partes la que pudiera inducirse de su mera invocación formal.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.203, 1.255 y 1.281 y siguientes del Código Civil, 154 a 156 de la Ley Hipotecaria, 240 del Reglamento Hipotecario, y 148, 153 y 178 del Reglamento Notarial, y las resoluciones de este Centro directivo de 2 de septiembre de 1983, 14 de octubre de 1986, 22 de marzo de 1988 y 5 de noviembre de 1990.

1. Como resumen de los principales hechos que aparecen en el recurso, cabe destacar los siguientes: a) El 1 de agosto de 1991 se presenta en el Registro una escritura calificada como de «emisión de obligaciones hipotecarias» en la que se constituye hipoteca sobre cinco fincas en garantía de cinco títulos al portador. b) Retirado este documento antes de ser calificado, se presenta nuevamente dentro de la vigencia del asiento de presentación, acompañado ahora de otra escritura de rectificación de la anterior, en la que se establece que la hipoteca constituida en la primera escritura, lo era en garantía de una deuda contraída con determinada persona, y aunque se señaló que ésta se representaba por obligaciones hipotecarias, en realidad lo fue mediante unas letras de cambio. En esta segunda escritura se «constituye primera hipoteca» sobre las mismas cinco fincas «a favor del tenedor presente de las repetidas letras y a los futuros tenedores legitimados por el endoso»; de la misma escritura se desprende

que sobre las letras, en las que consta el nombre de tomador (también consta su nombre en la escritura), el Notario ha extendido «diligencia alusiva a la constitución de hipoteca en esta escritura que las garantiza». c) Entre una presentación y otra, se ha anotado sobre la misma finca diversos embargos. d) El Registrador expresa su calificación en la primera escritura, señalando los defectos de que, a su juicio, adolece, y añadiendo que la segunda escritura, por ser modificativa y no subsanatoria, no se puede inscribir con efectos desde el asiento de presentación de la primera, siendo además preciso, al existir títulos intermedios presentados, el consentimiento de quienes deriven algún derecho del despacho de los mismos.

2. Considera el recurrente que en la hipoteca constituida en la primera de las escrituras reseñadas «se trataba de garantizar en definitiva la obligación causal que dichas obligaciones representan», «la cual no fue novada como consecuencia de la posterior escritura rectificadora», pues «el sentido de la rectificación fue el de sustituir el medio de pago de la reiterada deuda», sustitución que se hizo porque «el acreedor estimaba que estas letras seguían gozando de la garantía hipotecaria constituida en la primera escritura», y que por todo ello «debe ser inscrito el título de referencia —la primera de las escrituras—, en los términos que resultan de la rectificación luego practicada, como una hipoteca ordinaria, y con el rango y preferencia que corresponda al momento de su presentación en dicho Registro». Esto es, entiende el recurrente, que ambas escrituras se refieren a una misma hipoteca que garantiza, en definitiva, las cambiales identificadas en la segunda de ellas, y cuyo rango registral debe ser el determinado por la presentación en el Registro de la primera de ellas.

3. Esta tesis, en embargo, no puede prosperar. Por una parte, no puede desconocerse que la emisión de obligaciones provoca el nacimiento de un nuevo derecho de crédito, que queda incorporado al documento emitido y sujeto a un régimen jurídico específico, derecho de crédito que es radicalmente distinto de la eventual relación creditural subyacente anterior que determinó aquella emisión (por más que esta última relación quede en suspenso en tanto se produce el pago de las obligaciones emitidas o su perjuicio imputable al tenedor, y por más que el pago de éstas provoque al mismo tiempo la extinción de aquélla —vid. artículo 1.170 Código Civil—). Por otra, la sola lectura de la primera de las escrituras cuestionadas pone de manifiesto, de modo inequívoco, que la hipoteca que en ella se constituye lo es en garantía de las obligaciones emitidas, y no para la cobertura de la relación causal subyacente; así lo corroboran las siguientes circunstancias: Se califica la escritura de «emisión de obligaciones hipotecarias»; en el exponendo II se afirma que el compareciente y su esposa «han decidido emitir obligaciones hipotecarias del nominal que se dice, con arreglo a lo establecido en los artículos 154 y 155 de la Ley Hipotecaria y 247 del Reglamento Hipotecario»; en la estipulación primera, se establece que el compareciente y su esposa emiten, en este acto, cinco obligaciones hipotecarias al portador, indicando su nominal, series, finca a que queda afecta cada obligación, plazo de reembolso, interés, existencia de talonarios con triple matriz, fecha de la emisión de las obligaciones, afirmación de están firmadas por el emitente y signadas, firmadas y rubricadas y selladas por el Notario; en la estipulación segunda se dispone que para la cancelación de esta garantía será de aplicación lo dispuesto en el artículo 156 y concordantes de la Ley Hipotecaria; en la estipulación cuarta se dispone que «en garantía del capital representado por las obligaciones emitidas, del pago de sus intereses, y de una cantidad para costas y gastos, se constituye la primera hipoteca»; en la estipulación quinta se establece que la hipoteca queda constituida a favor de los tenedores presentes y futuros de los títulos; se faculta a los tenedores de las obligaciones para satisfacer por cuenta del emitente las cantidades que éste se obliga a satisfacer; se señala determinadas causas que producirán «a voluntad de los obligacionistas, el vencimiento anticipado del plazo»; se estipula la sujeción del emitente y de los obligacionistas a «los Juzgados y Tribunales de Cartagena»; en fin, en ningún momento se hace la más mínima referencia identificativa a la relación causal subyacente.

4. Si a lo anterior se añade: a) La accesoriedad e íntima dependencia de la hipoteca respecto del crédito garantizado (vid. artículos 1.857-1.º Código Civil y 104 Ley Hipotecaria), que impide la trasmisión separada de aquélla —con independencia de éste—, en favor de un crédito distinto; y b) La consideración de que en la segunda escritura, la hipoteca se vuelve a establecer en garantía de las obligaciones cambiarias incorporadas a las letras que se ponen en circulación y que se reseñan en aquélla, obligaciones cambiarias que no sólo son distintas —como ya se ha dicho—, de la relación creditural subyacente que motiva su emisión sino, también, de las obligaciones incorporadas a los títulos anteriormente emitidos; habrá de concluirse que —con independencia de que sea única y la misma, la relación causal subyacente que motivó, primero la emisión de obligaciones y, luego, la de las letras, lo que ahora ni es necesario decidir, ni podría hacerse pues no se identifica esta relación causal en ninguna de las dos escrituras— en cada una de éstas se ha constituido una hipoteca diferente

en garantía de unas obligaciones autónomas independientes, por más que ambas coincidan en alguno de los elementos objetivos (como el importe total y fecha de vencimiento), y cuya prioridad registral es inexcusable lo que corresponde a la presentación del respectivo constitutivo en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 24 y 25 Ley Hipotecaria).

Nótese, además, que existen otras diferencias esenciales entre la hipoteca a que se refiere la escritura primeramente presentada (en 1 de agosto de 1981) y la que se constituye en la segunda escritura autorizada en 8 de octubre de 1991, llamada «escritura de rectificación». En la primera, las deudas garantizadas tienen como deudores a los esposos que emiten en 17 de mayo de 1991 conjuntamente los títulos al portador, sin precisarse más sobre quién habrá de ser el acreedor y se señala una fecha única de vencimiento. En la segunda, las deudas garantizadas tienen como deudores a los mismos esposos pero en concepto de libradores y aceptantes (responsables solidarios cambiarios) de las cinco letras de cambio que se emiten en 8 de octubre de 1991, precisándose quién es el tomador y alterando el sistema de legitimación de los posibles acreedores (el tomador o los posibles tenedores legitimados por la cadena de endosos), y ahora se pretende que estos acreedores cambiarios ganen rango hipotecario antes de que las letras fueran emitidas. Al ser la deuda garantizada una deuda cambiaria, tiene un régimen específico, de mayor rigor para todos (también para el hipotecante o tercer poseedor que quisiera pagarla y sustituir en ella al acreedor); es posible su exigibilidad antes del vencimiento [cfr. artículo 50, b), Ley Cambiaria]; tienen distinto régimen de prescripción, etcétera. Pero es que hay en el caso, todavía, otras diferencias mayores. En la escritura primeramente presentada se señala para cada una de las cinco fincas el concreto título al portador de que cada finca responde (constituyéndose, en rigor, cinco hipotecas diferentes). La que ahora se pretende inscribir recae sobre las mismas cinco fincas, pero en garantía conjunta de las cinco letras de cambio, señalándose la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada finca en el total de la cantidad garantizada por las cinco letras de cambio. En una y otra escritura se fijan distintas cifras (en la segunda inferiores), respecto de cada finca, como tipo para la subasta. Etcétera.

5. No puede, por otra parte, ampararse la pretensión del recurrente en una tácita permuta del rango hipotecario pues, aparte otras consideraciones, no consta el acreedor que hubiera de consentir la posposición (cfr. artículo 241-1.º Reglamento Hipotecario) y su consentimiento no puede ser sustituido por los deudores (si es que en su poder permanecen los títulos al portador). Aceptarlo significaría dejar al deudor decidir qué acreedor había de gozar la prelación hipotecaria, contra el carácter de *ius cogens* de las normas sobre prelación de créditos.

6. Por lo demás, no es necesario examinar ahora el alcance de los defectos que según el Registrador impiden la inscripción de la primera de las escrituras cuestionadas, toda vez que no han sido impugnados por el recurrente.

Por todo ello esta Dirección general ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 17 de agosto de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

**22935** RESOLUCION de 18 de agosto de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan José García Priego, Administrador único de «Colegio Internacional Coe, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número XIV de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan José García Priego, Administrador único de «Colegio Internacional Coe, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número XIV de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

#### Hechos

##### I

El 27 de julio de 1992, ante el Notario de Madrid don Pedro de la Herrán Matorras, la Sociedad «Colegio Internacional Coe, Sociedad Anónima», representada por su Administrador único, procedió a elevar a público determinados acuerdos de su Junta general por los que se procedía a la adaptación de la Sociedad a la legislación vigente. El artículo estatutario correspondiente al objeto social no sufrió alteración alguna con referencia

a su redacción anterior, estableciendo antes y después lo siguiente: «Artículo 2.º El objeto social consistirá en la actividad docente, en sus diversos grados y especialidades. Así como la prestación de toda clase de servicios complementarios. Podrá consecuentemente: Abrir, mantener, administrar en locales propios o arrendados, directa o indirectamente, Centros educativos a nivel preescolar, escolar, medio y hasta superior. Siempre con la observancia de las Leyes, Reglamentos y regulaciones existentes, para el cumplimiento de estos fines y de las actividades relacionadas con la enseñanza y que sean conexas, antecedentes o consecuentes de las anteriormente enumeradas. La Empresa podrá ejercer todo acto de servicio o comercio, así como operaciones civiles, mercantiles, laborales y de cualquier otra índole, pudiendo incluso participar otras Compañías».

##### II

Presentada la escritura indicada en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada, en lo que interesa, en la siguiente forma: «Se suspende la inscripción del precedente documento por existir el siguiente defecto que impide practicarla: El artículo 2.º de los Estatutos, al decir «así como la prestación de servicios complementarios... Compañías», es contrario al artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil. «...».—El Registrador, Francisco Javier Sáenz Villar.

##### III

El 23 de diciembre de 1992, ante el mismo Notario, la Sociedad «Colegio Internacional Coe, Sociedad Anónima», procedió a otorgar nueva escritura de elevación a público de acuerdos sociales por la que se rectificaba el documento calificado procediendo a la adaptación del objeto social que en lo sucesivo tendría la siguiente redacción: «Artículo 2.º La Sociedad tiene por objeto: a) La actividad docente, en sus diversos grados y especialidades. Podrá consecuentemente: Abrir, mantener, administrar en los locales propios o arrendados, directa o indirectamente, Centros educativos a nivel preescolar, escolar, medio y hasta superior. b) Asimismo los servicios complementarios de transporte escolar con medios propios o contratados con terceros, servicio de residencia escolar masculina y femenina, servicio de comedor y cocina con medios propios o contratados con terceros, suministro de toda clase de materiales escolares, servicios de bar y cafetería con medios propios o contratados con terceros, organización de actividades extraescolares como visitas a museos, excursiones nacionales o internacionales y viajes de estudio y deportes. Siempre con la observancia de las Leyes, Reglamentos y regulaciones existentes para el cumplimiento de estos fines. Las actividades enumeradas podrá también ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto mediante la participación en otras Sociedades con objeto idéntico o análogo. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad».

##### IV

Presentada la escritura en el Registro Mercantil de Madrid en unión de la rectificadora, fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento por existir los siguientes defectos que impiden practicarla: En unión de escritura autorizada por el Notario señor de la Herrán con el número 3.990 de 1992. La redacción del objeto social supone una modificación del mismo sin que se haya cumplido lo dispuesto en el artículo 150 de la Ley de Sociedades Anónimas.»—El Registrador, Francisco Javier Sáenz Villar.

##### V

Don Juan José García Priego, en nombre y representación de «Colegio Internacional Coe, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma ante el Registrador en el que alegaba lo siguiente: Que si la Sociedad tiene por objeto, entre otras, las actividades complementarias, sin especificar más, de un objeto social determinado, como es el caso, realmente sólo cabe determinar cuáles son estas posibles actividades complementarias y esto es precisamente lo que se hizo. Que a tal fin se procedió a enumerar todas las posibles actividades complementarias de la enseñanza que ya eran objeto social. Que esta interpretación coincide plenamente con la finalidad que pretende la Ley: Es decir, que sólo hay que proceder a reforzar la publicidad con inserción de anuncios, cuando haya habido un verdadero cambio de objeto, no si únicamente se procede a un cambio de redacción o mera concreción. Que éste es además el sentido de la Resolución de 17 de febrero de 1992 y 1 de septiembre del mismo año.

##### VI

El Registrador acordó mantener su calificación al entender que es imposible establecer un límite que determine dónde termina lo complementario